

Entreprises

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 01/02/2023

Bail dérogatoire (ou bail de courte durée)

Le bail dérogatoire (ou de courte durée) également appelé bail précaire est un bail d'une durée maximale de 3 ans concernant des locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce. Les règles du statut des baux commerciaux (comme le droit au renouvellement du bail ou le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement) ne s'appliquent pas au bail dérogatoire.

À quelles conditions peut-on conclure un bail dérogatoire ?

Un bail dérogatoire (ou de courte durée) peut être conclu si toutes les conditions suivantes sont réunies :

Le contrat de bail doit être établi par **écrit**.

Les propriétaires et le locataire doivent exprimer clairement leur **volonté d'écarter le statut des baux commerciaux**.

Ce statut correspond à un ensemble de règles qui s'applique automatiquement au contrat de bail commercial. Il permet au locataire de bénéficier de différents avantages : le droit au renouvellement du bail au bout de 9 ans, le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement ou la révision du loyer tous les 3 ans ou en fonction d'une clause d'échelle mobile.

La **durée totale** du bail ou des baux successifs ne doit pas dépasser **3 ans**. Il n'y a pas de durée minimum imposée. Si ces conditions ne sont pas réunies, ce sont les règles du statut des baux commerciaux qui s'appliquent.

Exemple

Le bail dérogatoire est adapté dans les cas suivants :

Ouvrir un magasin éphémère « un pop up store » dans le cadre d'une opération commerciale.

Tester le lancement d'une nouvelle activité.

À savoir

Un propriétaire (bailleur) peut signer un ou plusieurs baux de courte durée sur le même local et avec le même locataire dès lors que la durée totale n'excède pas 3 ans.

Le bailleur et le locataire bénéficient d'une grande liberté pour insérer toutes les clauses correspondant à leurs besoins (par exemple, le type de commerce ou d'activités à exercer dans le local ou le montant du loyer et les charges).

Un état des lieux est-il nécessaire dans un bail dérogatoire ?

Lors de la prise de possession des locaux, un état des lieux **doit être joint au contrat de bail** de courte durée.

Il est établi lors de la prise de possession des locaux par les parties de l'une des façons suivantes :

Soit à l'amiable

Soit par une personne mandatée par les parties (par exemple un agent immobilier)

À noter

Lorsque les parties ne sont pas d'accord, elles doivent demander à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) d'établir l'état des lieux. Dans ce cas, les frais sont partagés entre le propriétaire (bailleur) et le locataire.

Quel est le montant du loyer du bail dérogatoire ?

Le loyer est fixé librement par les parties et n'est pas plafonné.

Les parties peuvent prévoir une clause d'indexation du loyer : le loyer peut alors varier automatiquement, à la hausse ou à la baisse, selon l'indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Comment le bail dérogatoire se termine-t-il ?

En principe, le bail dérogatoire est conclu pour une durée déterminée et **il cesse automatiquement** à la date prévue dans le contrat.

Il n'est donc pas nécessaire que le propriétaire donne congé au locataire.

À la fin du bail, le locataire doit libérer les lieux et rendre les clefs le dernier jour du contrat. **Un état des lieux de sortie** doit être établi soit à l'amiable, soit par une personne mandatée par les parties (par exemple, un agent immobilier). En cas de désaccord sur le contenu de l'état des lieux, le propriétaire ou le locataire peut faire appel à un commissaire de justice (anciennement huissier de justice) : dans ce cas, les frais sont partagés entre les parties.

Attention

Le locataire doit payer son loyer jusqu'à la fin du bail dérogatoire, même dans le cas où il décide de quitter le local avant la date de fin prévue dans le contrat.

Que se passe-t-il si le locataire reste dans les lieux ?

Si le propriétaire souhaite récupérer les locaux, il doit demander à son locataire par écrit de quitter les lieux. S'il ne le fait pas, le bail dérogatoire se transforme automatiquement en bail commercial.

Demande de libérer les lieux

Pour récupérer les locaux, le propriétaire doit mettre fin à l'occupation des locaux en prévenant le locataire au plus tard **1 mois après la date de fin fixée dans le bail**

Il lui adresse l'un des documents suivants :

Soit un congé par acte de commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Soit une lettre recommandée avec AR demandant au locataire de quitter les lieux

Naissance d'un bail commercial

Si le locataire se maintient dans les locaux à l'expiration de la durée du bail dérogatoire, et que le propriétaire ne s'est pas manifesté **au plus tard** dans un délai d'un mois, un nouveau bail est automatiquement conclu. Il est soumis au statut des baux commerciaux.

En d'autres termes, lorsque le locataire reste dans les lieux sans opposition du propriétaire, il bénéficie d'un bail commercial.

Exemple

Un propriétaire annonce au locataire 2 jours après le terme du bail dérogatoire qu'il ne souhaite pas poursuivre le contrat. Dans ce cas, le locataire ne peut pas revendiquer le bénéfice d'un bail commercial.

Le locataire peut-il résilier le bail de courte durée avant la date de la fin du contrat ?

Le bail de courte durée est signé pour une **période ferme**. Cela signifie qu'il n'est pas possible de mettre un terme au contrat avant la date fixée dans le contrat.

Le locataire qui souhaite quitter les lieux avant la fin du bail de courte durée doit en principe **payer les loyers pendant toute la durée** prévue dans le contrat. Il peut toutefois essayer de négocier à l'amiable avec le propriétaire pour un départ anticipé.

Au moment de la signature du bail de courte durée, le bailleur et le locataire peuvent insérer une **clause de résiliation** qui prévoit la possibilité de résilier le contrat avant la fin de la durée prévue. La clause doit définir les conditions de cette résiliation (délai de préavis, notification, etc).

Baux particuliers

Questions – Réponses

- Bail commercial et bail professionnel : quel indice de référence utiliser ?
- Comment est évaluée l'indemnité d'éviction d'un bail commercial ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Contrat de bail commercial
- Prolongation ou renouvellement du bail commercial

Pour en savoir plus

- Indice des loyers commerciaux (ILC)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)
- Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT)
Source : Institut national de la statistique et des études économiques (Insee)

Où s'informer ?

- Tribunal judiciaire
- Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Textes de référence

- Code de commerce : article L145-5
Bail dérogatoire ou de courte durée
- Code civil : article 1737
Fin du contrat de bail à l'expiration du terme fixé



AGGLOMÉRATION
Luberon Monts de Vaucluse

Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon

Tél. : 04 90 78 82 30